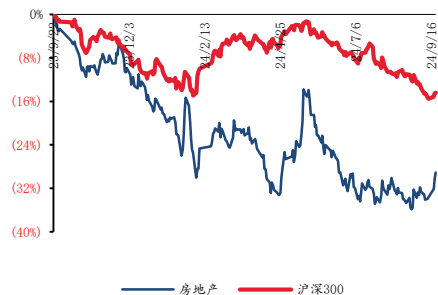


房地产

# 销售降幅收窄，开发投资仍承压

## 2024年8月统计局房地产数据点评

### ■ 走势比较



### ■ 子行业评级

房地产开发和运营	无评级
房地产服务	无评级

### 相关研究报告

<<住房“以旧换新”政策积极推进，置换需求陆续释放>>--2024-06-03  
<<发债房企 2023 年年报总结：短期业绩承压，优质龙头未来可期>>--2024-05-15  
<<首张城中村改造房票在广州发放，郑州二手房“以旧换新”正式启动>>--2024-04-23

### 证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

### 研究助理：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

一般证券业务登记编号：S1190122070013

## 报告摘要

### 一、销售：1-8月销售同比降幅收窄

受到季节因素影响，7月、8月为传统地产销售淡季。2024年1-8月全国商品房累计销售面积和销售金额同比降幅均较1-7月收窄。2024年1-8月全国商品房累计销售面积60602万平，同比下降18%，8月单月商品房销售面积6453万平，同比下降12.6%。2024年1-8月全国商品房累计销售金额59723亿元，累计同比下降23.6%，8月单月销售金额6393亿元，同比下降17.2%。

### 二、价格：新房和二手房价格持续走弱

70城整体新房价格同环比降幅扩大，一线新房价格环比降幅收窄。70大中城市新建商品住宅价格指数8月环比下降0.7%。二手房价环比同比降幅均扩大，其中一线城市同比降幅高于二三线城市。70大中城市二手住宅价格指数8月环比下降0.9%，同比下降8.6%，其中一线、二线和三线城市8月同比降低9.4%/8.6%/8.6%。

### 三、开发投资：开发投资承压，新开工面积同比降幅收窄

销售市场疲弱情况下，房地产开发投资仍承压。2024年1-8月累计开发投资完成额69284亿元，同比下降10.2%，8月单月开发投资完成额8407亿元，同比下降10.2%。新开工持续面临压力，但8月单月降幅较上月收窄。2024年1-8月累计新开工面积49465万平，同比下降22.5%，8月单月新开工面积同比下降16.7%，跌幅较上月收窄3个百分点。竣工方面，新开工下滑叠加去年高基数影响下，8月单月竣工降幅明显扩大。

### 四、投资建议

受到季节性因素影响，7、8月一般为传统销售淡季，虽然8月全国商品房销售降幅较7月有所收窄，但地产市场销售仍处于低位，市场信心不足。房价方面，8月70城新房和二手房销售价格仍趋于下行，居民购房意愿较弱，市场观望情绪浓厚。对于房企而言，为缓解资金压力，预计将在“金九银十”期间加大促销力度，推出更多优惠措施，可能会对整体交易带来一定提振作用。近期各地房地产相关政策陆续落地，包括政府收购存量房、以旧换新等政策正在持续推进，更多高能级城市有望参与进来，政策效果有待后续进一步观察，建议关注相关地方国企及开发商。

### 五、风险提示：

房地产行业下行风险；个别房企信用事件违约风险；房地产政策落地进程不及预期

## 目录

一、销售：1-8月销售同比降幅收窄 .....	4
二、价格：新房和二手房价格持续走弱 .....	5
三、开发投资：开发投资承压，新开工面积同比降幅收窄 .....	7
四、投资建议 .....	9
五、风险提示 .....	9

## 图表目录

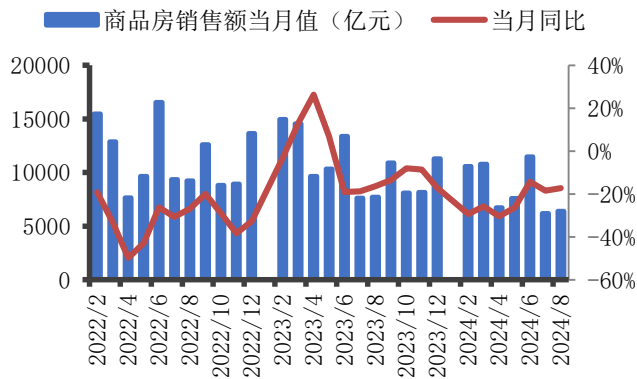
图表 1: 商品房累计销售面积及同比增速 .....	4
图表 2: 商品房当月销售面积及同比增速 .....	4
图表 3: 商品房累计销售金额及同比增速 .....	4
图表 4: 商品房当月销售金额及同比增速 .....	4
图表 5: 商品房销售面积累计同比增速 .....	5
图表 6: 商品房销售金额累计同比增速 .....	5
图表 7: 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比变化 (单位: %) .....	6
图表 8: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比变化 (单位: %) .....	6
图表 9: 70 大中城市二手住宅价格指数环比变化 (单位: %) .....	6
图表 10: 70 个大中城市二手住宅价格指数同比变化 (单位: %) .....	6
图表 11: 开发投资累计完成额及同比增速 .....	7
图表 12: 开发投资当月完成额及同比增速 .....	7
图表 13: 全国房屋新开工面积累计值及同比增速 .....	8
图表 14: 全国房屋新开工面积当月值及当月同比 .....	8
图表 15: 全国房屋施工面积累计值 .....	8
图表 16: 全国房屋竣工面积累计值 .....	8

## 一、销售：1-8月销售同比降幅收窄

受到季节因素影响，7月、8月为传统地产销售淡季。2024年1-8月全国商品房累计销售面积和销售金额同比降幅均较1-7月收窄。2024年1-8月全国商品房累计销售面积60602万平，同比下降18%，较1-7月跌幅收窄0.6个百分点。单月来看，8月单月商品房销售面积6453万平，同比下降12.6%，跌幅较上月收窄2.8个百分点。

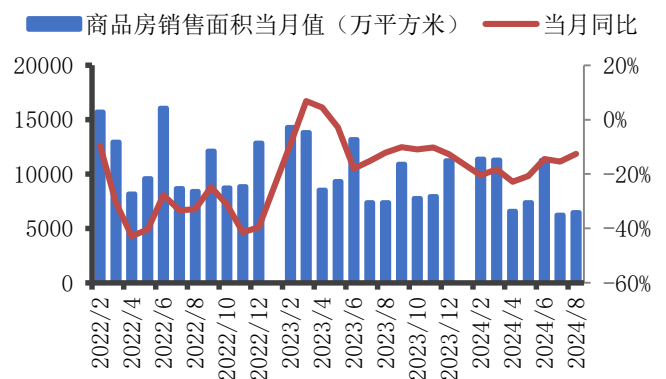
2024年1-8月全国商品房累计销售金额59723亿元，同比下降23.6%，较1-7月跌幅收窄0.7%。单月来看，8月单月销售金额6393亿元，同比下降17.2%，跌幅较上月收窄1.3个百分点。

图表1：商品房累计销售面积及同比增速



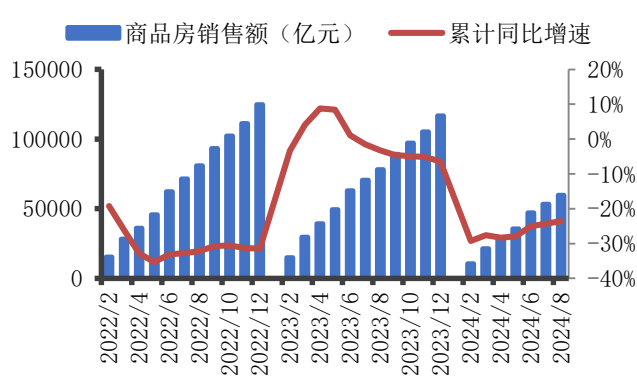
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表2：商品房当月销售面积及同比增速



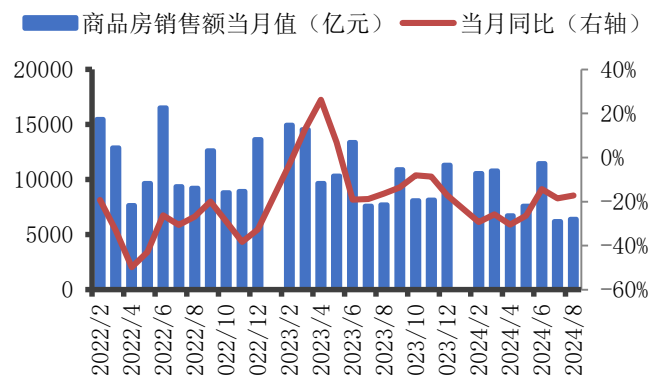
资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表3：商品房累计销售金额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表4：商品房当月销售金额及同比增速



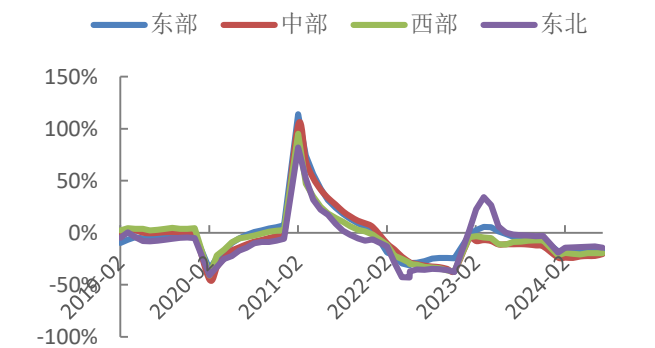
资料来源：Wind，太平洋证券整理

中部区域销售面积和金额同比降幅明显收窄。

分区域来看，东部、中部、西部和东北地区 1-8 月商品房销售面积累计值分别为 28109/15315/14962/2216 万平方米，较 1-7 月同比变化-16.0%/-20.5%/-19.7%/-14.3%，1-8 月商品房销售金额累计值分别为 36593/10731/10849/1551 亿元，较 1-7 月同比变化-23.8%/-24.8%/-22.7%/-16.4%。中部区域销售面积和金额同比降幅收窄幅度最大。

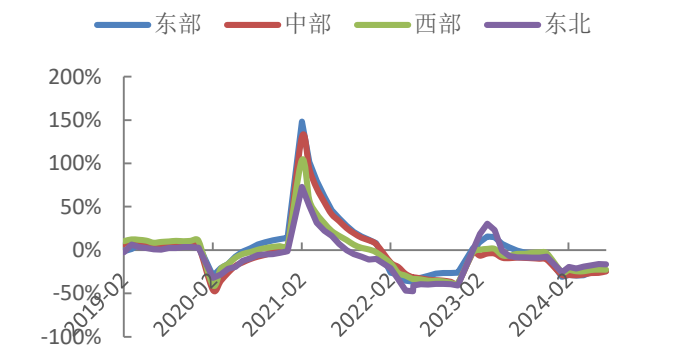
展望后市，随着 9 月传统销售旺季来临，预计整体推盘去化情况会小幅好转，销售降幅可能会略有收窄，但考虑到目前市场情绪仍不佳，观望情绪浓厚，改善幅度有限。

图表5: 商品房销售面积累计同比增速



资料来源: Wind, 太平洋证券整理

图表6: 商品房销售金额累计同比增速



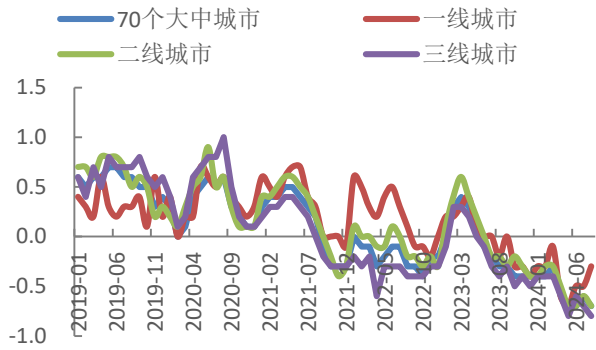
资料来源: Wind, 太平洋证券整理

## 二、价格：新房和二手房价格持续走弱

70 城整体新房价格同环比降幅扩大，一线新房价格环比降幅收窄。

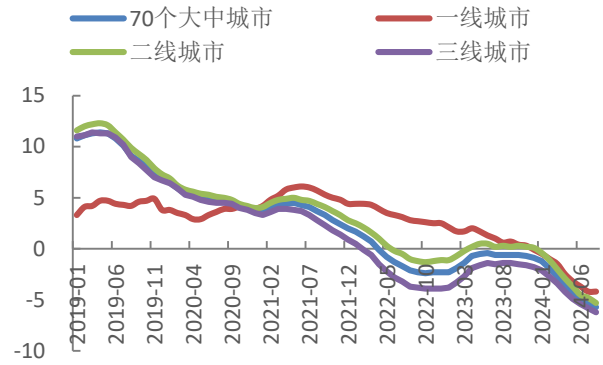
70 大中城市新建商品住宅价格指数 8 月环比下降 0.7%，其中一线、二线和三线城市 8 月环比下降 0.3%/0.7%/0.8%，一线城市降幅较 7 月收窄 0.2 个百分点，而二线和三线城市降幅较 7 月增加 0.1 个百分点。从同比的角度来看，70 大中城市新建商品住宅价格指数 8 月同比下降 5.7%，其中一线、二线和三线城市 8 月同比降低 4.2%/5.3%/6.2%，一线城市同比降幅持平 7 月，二线和三线城市同比降幅较 7 月分别扩大 0.5 和 0.4 个百分点。新房价格持续走弱，仍受到市场环境冲击，而且二三线城市降幅相比一线城市而言更高。

图表7: 70 大中城市新建商品住宅价格指数环比变化 (单位: %)



资料来源: Wind, 太平洋证券整理

图表8: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比变化 (单位: %)

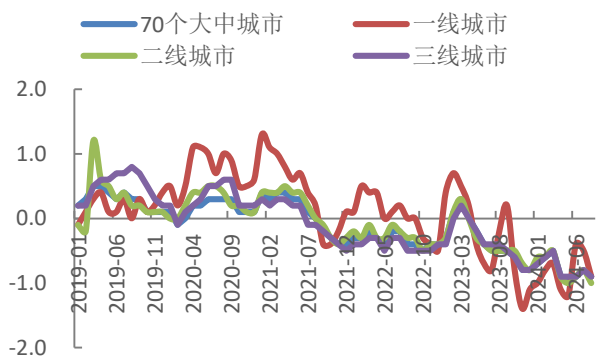


资料来源: Wind, 太平洋证券整理

二手房价环比同比降幅均扩大, 其中一线城市同比降幅高于二三线城市。

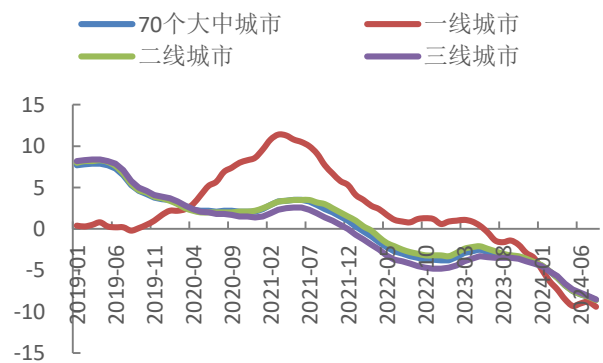
70 大中城市二手住宅价格指数 8 月环比下降 0.9%, 而 7 月环比降幅为 0.8%。其中一线、二线和三线城市 8 月环比下降 0.9%/1.0%/0.9%, 降幅较 7 月分别扩大 0.4/0.2/0.1 个百分点。从同比的角度来看, 70 大中城市二手住宅价格指数 8 月同比下降 8.6%, 其中一线、二线和三线城市 8 月同比降低 9.4%/8.6%/8.6%, 一线城市同比降幅较 7 月扩大 0.6%, 而二线和三线城市同比降幅较 7 月均扩大 0.4 个百分点。受到一线城市二手房价较高的影响, 一线城市二手房价 8 月同比降幅高于二三线城市。

图表9: 70 大中城市二手住宅价格指数环比变化 (单位: %)



资料来源: Wind, 太平洋证券整理

图表10: 70 个大中城市二手住宅价格指数同比变化 (单位: %)



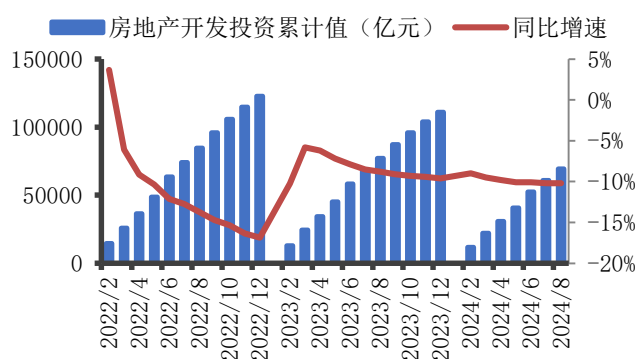
资料来源: Wind, 太平洋证券整理

### 三、开发投资：开发投资承压，新开工面积同比降幅收窄

销售市场疲弱情况下，房地产开发投资仍承压。

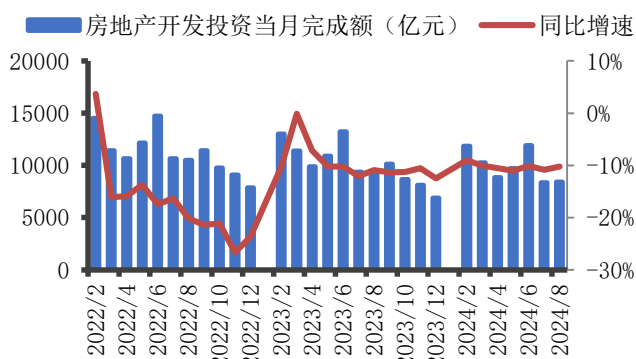
2024年1-8月累计开发投资完成额69284亿元，同比下降10.2%，降幅持平7月，8月单月开发投资完成额8407亿元，同比下降10.2%，降幅较7月收窄0.6个百分点。销售市场疲弱带来回款压力增加，房企开发投资信心仍偏弱，拿地意愿偏低，房地产开发投资仍承压。

图表11：开发投资累计完成额及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表12：开发投资当月完成额及同比增速

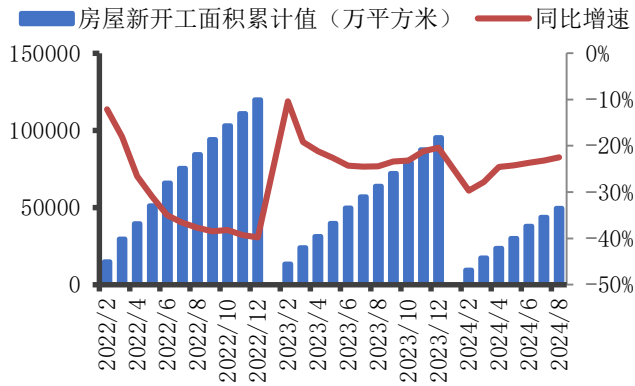


资料来源：Wind，太平洋证券整理

新开工持续面临压力，8月单月降幅较上月收窄。

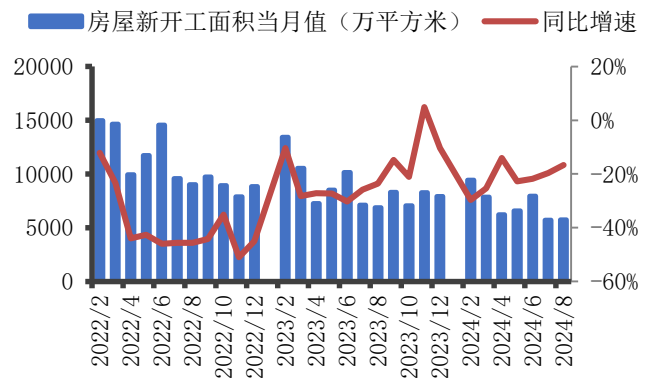
受到销售和土地成交疲弱影响，房企新开工面临压力。2024年1-8月累计新开工面积49465万平，同比下降22.5%，降幅较7月收窄0.7个百分点，8月单月新开工面积5732万平，同比下降16.7%，跌幅较上月收窄3个百分点。虽然8月新开工降幅较7月小幅收窄，但目前新开工规模仍处于历史低位，目前受到市场疲弱，房企资金紧张，房企信心不足等因素影响下，预计后续新开工仍延续下行态势。

图表13：全国房屋新开工面积累计值及同比增速



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表14：全国房屋新开工面积当月值及当月同比

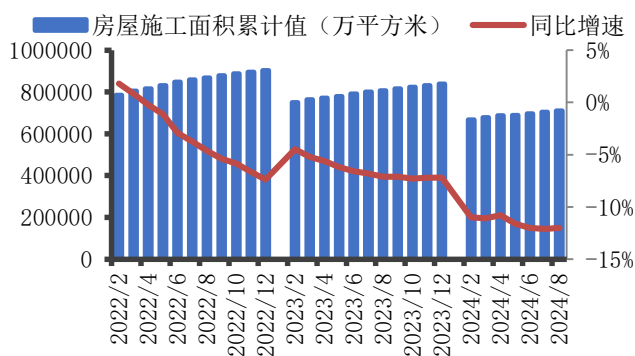


资料来源：Wind，太平洋证券整理

新开工下滑叠加去年高基数影响下，8月单月竣工降幅明显扩大。

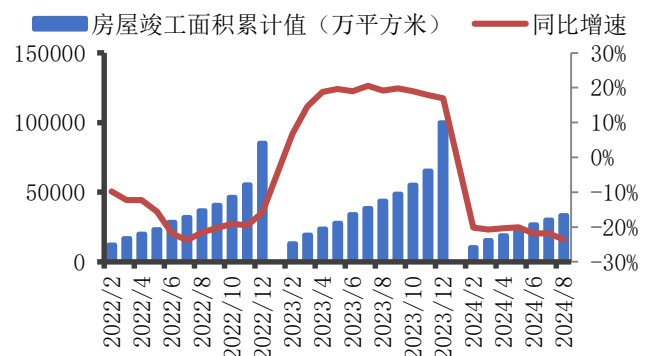
竣工方面，2024年1-8月累计竣工面积33394万平，同比大幅下滑23.6%，降幅较7月扩大1.8个百分点，单月来看，8月竣工面积3377万平，同比下降36.6%，降幅较7月扩大15.2个百分点。单月同比降幅扩大主要系近年以来新开工明显下滑，以及去年8月竣工基数较高所致。2024年1-8月累计施工面积709420万平方米，同比下降12%，降幅基本持平上月。

图表15：全国房屋施工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理

图表16：全国房屋竣工面积累计值



资料来源：Wind，太平洋证券整理



#### 四、投资建议

受到季节性因素影响，7、8月一般为传统销售淡季，虽然8月全国商品房销售降幅较7月有所收窄，但地产市场销售仍处于低位，市场信心不足。房价方面，8月70城新房和二手房销售价格仍趋于下行，居民购房意愿较弱，市场观望情绪浓厚。对于房企而言，为缓解资金压力，预计将在“金九银十”期间加大促销力度，推出更多优惠措施，可能会对市场整体交易带来一定提振作用。近期各地房地产相关政策陆续落地，包括政府收购存量房、以旧换新等政策正在持续推进，更多高能级城市有望参与进来，政策效果有待后续进一步观察，建议关注相关地方国企及开发商。

#### 五、风险提示

房地产行业下行风险；

个别房企信用事件违约风险；

房地产政策落地进程不及预期

## 投资评级说明

---

### 1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

### 2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

## 太平洋研究院

---

北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座二单元七层

上海市浦东南路 500 号国开行大厦 10 楼 D 座

深圳市福田区商报东路与莲花路新世界文博中心 19 层 1904 号

广州市大道中圣丰广场 988 号 102 室



## 研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

## 重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。